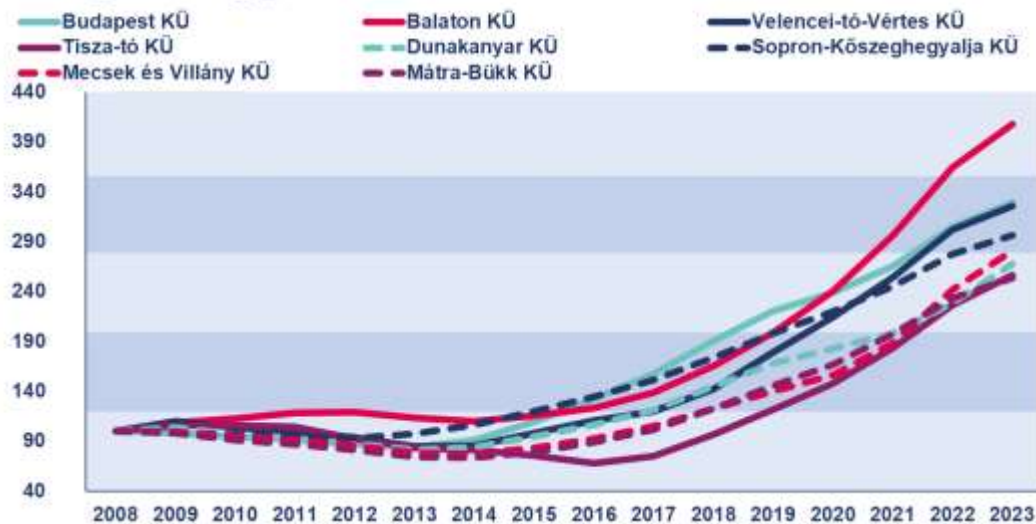


A lakás- és üdülőpiac helyzete a kiemelt üdülőövezetekben

Az MBH Index az idei évben is megvizsgálta, hogy miként alakult a hazai üdülőövezetekben a lakóingatlanok és üdülők piaca. A számok alapján 2023-ban hazánk üdülőövezeteit növekedés jellemezte, a Velencei-tó-Vértes üdülőkörzetben azonban a változás csak minimális (2,6%) volt, az árak inkább stagnáltak, de Sopron-Kőszeghegyalján is alig változtak a fizetendő összegek 2022-höz képest, mindössze 5 százalékos árnövekedés volt mérhető az üdülőövezetben. Nagy volt ugyanakkor a növekedés a Dunakanyarban, ahol a 30 százalékot is meghaladta a gazdát cserélt lakó- és üdülőingatlanok átlagos fajlagos ára esetében megfigyelhető emelkedés. Az értékesített ingatlanok fajlagos árának növekedése 10 százalék felett alakult a Balatonnál, a Mecsek-Villány üdülőövezetben, valamint a Tisza-tónál, míg a Mátra-Bükkben és Budapesten 6-7 százalék körül mozgott az eladott ingatlanok átlagos fajlagos árának változása 2023 és 2022 között. (1. ábra)

Fontos megjegyezni, hogy a fenti számok a gazdát cserélt ingatlanok átlagos fajlagos árában mért változást jelentették, amiben az összetételhatás még jelentős szerepet játszhatott. A jobb minőségű ingatlanok nagyobb arányú mintába kerülése esetén az árakban általános drágulás nélkül is növekedés látszódhat, de ugyanez fordítva is igaz, a gyengébb és olcsóbb ingatlanok nagyobb arányú megjelenése az értékesítettek között önmagában is lefelé módosíthatja az átlagos fajlagos árakat.

Átlagos fajlagos lakó- és üdülőingatlanárak alakulása együtt - mozgóátlaggal

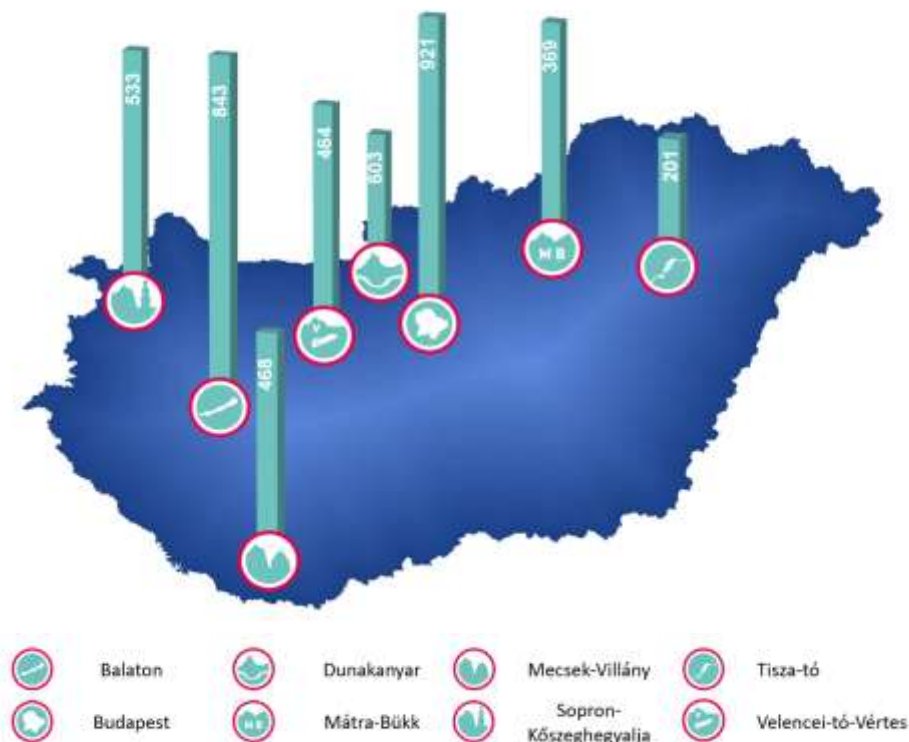


1. ábra: Az átlagos fajlagos lakóingatlan- és üdülőárak alakulása együtt Magyarország kiemelt üdülőövezeteiben (KÜ) – mozgóátlaggal számolva, 2008=100 (Forrás: [MBH Index](https://www.mbhindex.hu))

Az üdülőkörzetek között továbbra is nagyon jelentős különbség mutatkozik a fajlagos árakat nézve. A legdrágábbnak 2023-ban is Budapest számított, a fajlagos lakó- és üdülőingatlanárak meghaladták a 900 ezer forintot, de nem sokkal maradt már el ettől a folyamatosan felzárkózó Balaton sem, ahol közel 850 ezer forint volt a négyzetméterenként fizetett összeg. Drágaságban a harmadik helyre a Dunakanyar került 600 ezer forint körüli fajlagos áraival, megelőzve így Sopron-Kőszeghegyalját, ahol valamivel több mint 530 ezer forintot kellett fizetni négyzetméterenként a lakó-,

és üdülőingatlanokért. A legolcsóbbnak az üdülőkörzetek között továbbra is a Tisza-tó környéke számított, ahol a fajlagos árak épphogy átlépték a 200 ezer forintot, míg a második legolcsóbb üdülőövezetben, a Mátra-Bükkben 370 ezer forinthez közelítettek a négyzetméterárak. (2. ábra)

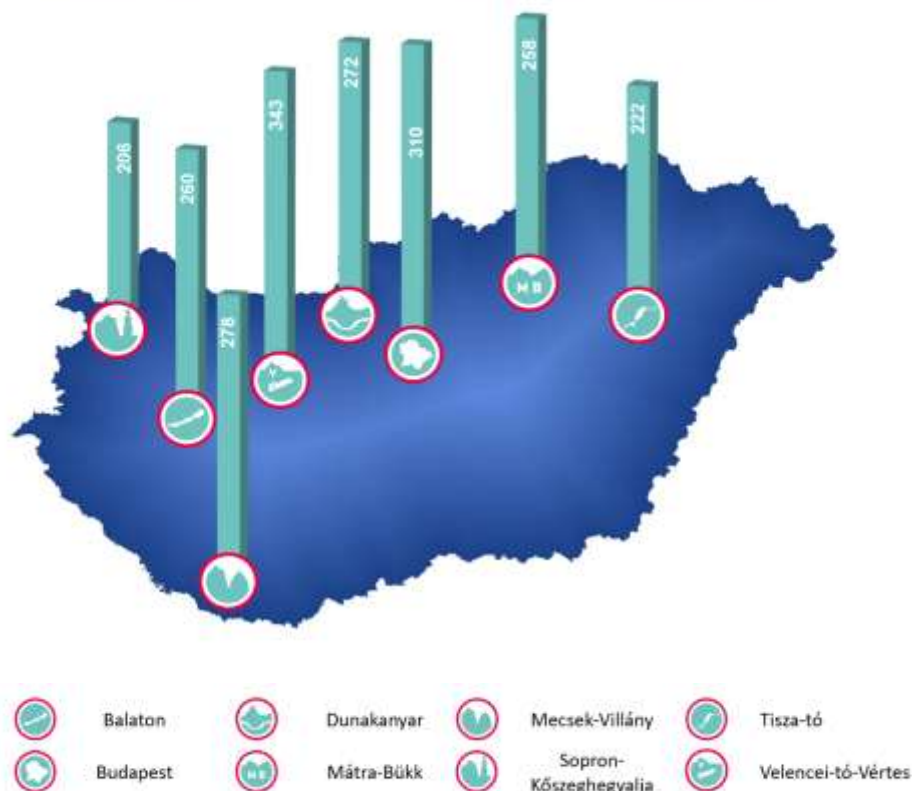
A lakóingatlanok és üdülők átlagára együtt 2023-ben Magyarország kiemelt üdülőövezeteiben



2. ábra: A gazdát cserélt lakóingatlanok és üdülők fajlagos átlagárai (ezer Ft/m²) együtt 2023-ban Magyarország kiemelt üdülőövezeteiben (Forrás: [MBH Index](#))

Az elmúlt 10 évet nézve a lakóingatlanok és üdülők együttes átlagos fajlagos ára a leginkább a Velencei-tó-Vértes üdülőövezetben és Budapesten emelkedett, ahol több mint négyszeresükre nőttek a 2013 és 2023 közötti időszakban. Nagyjából három és félszeresére emelkedtek a négyzetméterenként fizetett összegek a Mecsek-Villány, a Balaton, a Mátra-Bükk és a Dunakanyar üdülőövezetekben. A legkisebb növekedés a Tisza-tónál és Sopron-Kőszeghegységen ment végbe, mind a kettő esetében a gazdát cserélt ingatlanok fajlagos ára nagyjából megháromszorozódott az eltelt 10 év során. A 2013 és 2023 közötti időszakban hazánk tavai közül a Balaton és a Velencei-tó felértékelődött a Tisza-tóhoz képest. (3. ábra)

A lakóingatlanok és üdülők fajlagos átlagos árának változása együtt 2013 és 2023 között Magyarország kiemelt üdülőövezeteiben (%)

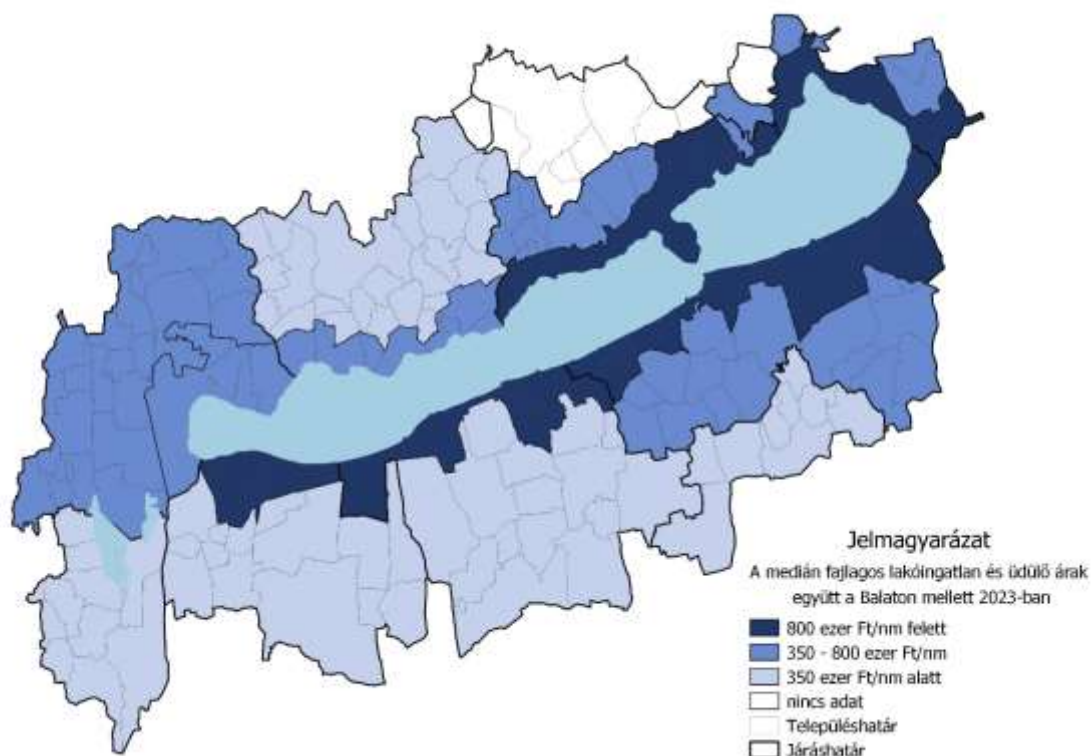


3. ábra: A gazdát cserélt lakóingatlanok és üdülők fajlagos átlagárainak (ezer Ft/m²) változása együtt 2013 és 2023 között Magyarország kiemelt üdülőövezeteiben (Forrás: [MBH Index](#))

Az elmúlt 5 évet nézve ugyanakkor a legnagyobb fajlagos áremelkedés a Tisza-tavat jellemezte 187 százalékos áremelkedéssel, amit a Balaton követett 149 százalékos drágulással. A legkisebb árváltozás 2018 és 2023 között Sopron-Kőszeghegylajját és Budapestet jellemezte, 75, illetve 77 százalékkal nőttek a gazdát cserélt lakó- és üdülőingatlanok esetében a fajlagos árak.

Balaton

Az előzőekben bemutattuk, hogy a Balaton üdülőkörzet fajlagos ingatlanárjai egyre közelebb kerülnek a Budapesti fizetendőhöz. Különösen drágának számítanak a part menti helyszínek, ugyanakkor ezek között is felfedezhetők jelentős különbségek. A Siófoki és a Fonyódi járás partmenti helyszínein például az eladott ingatlanok fajlagos árai meghaladták a négyzetméterenkénti 1 millió forintot 2023-ban. A Balatonfüredi járás parti részén az ingatlanokért fizetett medián fajlagos ár kicsivel több mint 900 ezer forint volt. Ugyanakkor például a Keszthelyi járás part melletti részén 600 ezer forint körül mozogtak a négyzetméterárak, a Tapolcai járás part melletti területein pedig a 400 ezer forinttól is elmaradtak a fajlagosan fizetendő összegek. (1. térkép)



1. térkép: A 2023-ben gazdát cserélt lakó- és üdülőingatlanok fajlagos medián ára a Balatonnál az egyes járások partmenti és parttól távolabbi részei esetében (a Balatonfüredi, Siófoki, Tatabánya és Fonyódi járás nem partmenti részén, illetve a Tapolcai járás partmenti részén 2022-2023 átlaggal számolva az alacsony tranzakciószám miatt, a Balatonalmádi járás nem partmenti részén 2022-es az adat; Forrás: [MBH Index](#))

Az elmúlt 5 évet nézve 2018 és 2023 között, a legnagyobb árnövekedés a Fonyódi járásban volt tetten érhető, ahol a gazdát cserélt ingatlanok medián fajlagos ára közel három és félszeresére növekedett. A második legmagasabb árváltozás a Balatonalmádi járást jellemezte, 203 százalékos áremelkedéssel, míg a harmadik helyen a drágulásban a Siófoki járás végzett, ahol közel 180 százalékkal emelkedtek az árak. A Balaton melletti járások közül a legkisebb áremelkedés a Balatonfüredit jellemezte az elmúlt 5 évben, ahol duplázódott a gazdát cserélt ingatlanok medián négyzetméterára. (1. táblázat).

	A lakóingatlanok és üdülők fajlagos medián ára (ezer Ft/m ²) valamint drágulása (együtt) az egyes balatoni járásokban az elmúlt 10, illetve 5 év alatt					Fel- illetve leértékelődés a BKÜ-n belül 2013-2023	Fel- illetve leértékelődés a BKÜ-n belül 2018-2023
	2013	2018	2023	2013-2023	2018-2023		
Fonyódi	205 882	326 087	1 120 606	444%	244%	↑	↑
Balatonalmádi	137 500	280 702	850 355	518%	203%	↑	↑
Siófoki	191 135	400 000	1 123 470	488%	181%	↑	↑
Marcali	114 167	136 821	360 417	216%	163%	↓	↓
Tapolcai	101 639	135 544	346 154	241%	155%	↓	↓
Keszthelyi	202 813	246 077	575 347	184%	134%	↓	↓
Balatonfüredi	217 644	446 429	909 091	318%	104%	↑	↓

1. táblázat: A lakó- és üdülőingatlanok medián fajlagos árainak alakulása 2013, 2018 és 2023-ban, valamint a drágulás mértéke 10, illetve 5 éves időtávon az egyes balatoni járásokban (Forrás: [MBH Index](#))

Települések

Az MBH Index elemzői, ahogy a korábbi években, úgy most is megvizsgálták miként alakultak a különböző vízparti üdülőövezetek egyes településein a fizetendő ingatlanárak. 2023-ban az előző évekhez hasonlóan a Balaton melletti települések bizonyultak a legdrágábbnak, ahol több helyszínen is átlépte a gazdát cserélt lakó- és üdülőingatlanok medián négyzetméterára az 1 millió forintot, így Balatonlellén, Siófokon, Zamárdiban és Fonyódon is. Szintén magas árakat kellett fizetni még Balatonfüreden, ahol a medián fajlagos ár meghaladta a 900 ezer forintot. A Balaton mellett a vizsgált települések közül a legkevesebbet Keszthelyen kellett fizetni, ahol kicsivel több, mint 600 ezer forintot kértek négyzetméterenként, míg a tótól kicsit távolabb, Tapolcán a 400 ezer forintot sem érték el az árak. A Balaton után a második legtöbbet jellemzően a Velencei-tó melletti településeken kellett kiadni az ingatlanokért, Gárdonyban közelítette a 700 ezer forintot a négyzetméterenként fizetett összeg, Velencén pedig a 600 ezer forintot. A legkisebb árak most is a Tisza-tó mellett voltak jellemzőek, Tiszafüreden messze 300 ezer forint alatt maradt a medián fajlagos ár. (2. táblázat)

Település	Árak (ezer Ft/m ²)	Az ingatlanok árváltozása	
		2013-2023	2018-2023
Balatonlelle	1 240	254%	191%
Siófok	1 214	535%	204%
Zamárdi	1 096	235%	119%
Fonyód	1 013	na	242%
Balatonfüred	913	334%	102%
Gárdony	677	325%	126%
Keszthely	612	320%	164%
Velence	579	297%	142%
Hévíz	577	104%	50%
Tapolca	379	268%	171%
Tiszafüred	264	180%	157%

2. táblázat: Vízparti vagy ahhoz közeli városok medián fajlagos lakóingatlan és üdülő árai együtt 2022-ben, illetve ezek változása 2013-2023, valamint 2018-2023 között (Forrás: [MBH Index](#))

Az elmúlt 10 év során a vizsgált településeken (ahol rendelkezésre állt adat) a legnagyobb növekedés Siófokot jellemezte, de nagyobb volt még a növekedés Balatonfüreden, Keszthelyen, és Gárdonyban is, utóbbiak esetében több mint négyszeresükre emelkedtek a gazdát cserélt ingatlanok esetében fizetett négyzetméterárak. A legkisebb növekedés Hévízt jellemezte, ahol a négyzetméterenként fizetett összegek duplázódtak. Ötéves időtávon, 2018 és 2023 között a gazdát cserélt ingatlanok ára leginkább Fonyódon és Siófokon változott, több mint háromszorosukra növekedett. Ötéves időtávon is a legkevésbé Hévíz drágult, 50 százalékos ingatlanár változás jellemezte a várost.

Fel kell hívni azonban a figyelmet, hogy az egyes települések esetében a kevés tranzakció miatt nagyon jelentős szerepe lehet az árak alakulására az összetételhatásnak, az értékesebb ingatlanok nagyobb aránya az adásvételek között önmagában is áremelkedéshez vezethetett. A Balaton mellett található több településen már jó pár éve jelentős lakásfejlesztések zajlanak, így később újszerű ingatlanok magasabb arányban kerülhetnek az adásvételek közé, ami magasabb árakat eredményezhetett az összetételváltozás révén.

Mennyiért lehet új lakást vásárolni?

Balaton környéke továbbra is nagyon jelentős fejlesztési helyszínnek számít, a főváros után ez tekinthető a második legjelentősebb gócpontnak. Az árak több parti város esetében meghaladják a fővárosra jellemzőt, akár a drágább budai helyszínekét is. A 2024 első negyedében értékesítés alatt álló projektekben a legmagasabbak az átlagos fajlagos árak Balatonakarattyán voltak, ahol közelítették a 2,4 millió forintot a négyzetméterenként kért összegek. Alsóörsön, Zamárdiban és Balatonföldváron a fajlagos árak 1,8 és 2 millió forint között alakultak, de a fővárosi átlagot még meghaladták a négyzetméterárak Keszthelyen, Balatonalmádiban, Siófokon és Balatonfenyvesen is. A Velencei-tó, illetve a Tisza-tó a Balatonhoz képest olcsóbbnak számított, de a négyzetméterenkénti árak az 1 millió forintot itt is átlépték. Az új lakások árazásánál fontos szerep jut annak, hogy az adott projekt milyen közel található a tóparthoz, a víz közelsége ugyanis jelentős prémiumot biztosíthat az ingatlanoknak. Azokon a településeken melyek adottságai révén a parthoz közelebb is nagyobb arányban valósíthatóak meg fejlesztések az átlagos négyzetméterárak is magasabbak az előbb említett vízparti prémium miatt.

Az átlagos újlakás-négyzetméterárak nagy tavaink mellett 2024 q1			
Település	Ár (ezer Ft/m ²)	Település	Ár (ezer Ft/m ²)
Balatonakarattya	2 397	Balatonfüred	1 370
Alsóörs	1 909	Fonyód	1 295
Zamárdi	1 894	Balatonfűzfő	1 290
Balatonföldvár	1 832	Badacsonytomaj	1 274
Balatonfenyves	1 781	Balatonlelle	1 245
Siófok	1 757	Balatonkenese	1 189
Balatonalmádi	1 636	Balatonmáriafürdő	1 180
Keszthely	1 581	Velence	1 143
Balatonszemes	1 463	Gárdony	1 064
Balatonboglár	1 378	Tiszafüred	1 038

3. táblázat: Az átlagos fajlagos újlakás-négyzetméterárak az egyes településeken a több mint 10 lakást tartalmazó, még szabad lakást kínáló projektekben, azon településeken, ahol a projektek összlakásszáma legalább 15, és legalább 8 szabad,
(Forrás: Eltinga vidéki újlakás-adatbázis 2024-Q1)